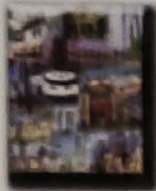
Pakuwon City
Raja di Surabaya

Satu proyek raksasa yang sedang dikembangkan di Surabaya saat ini adalah Pakuwon City, milik pengembang Pakuwon Group. *Superblock* baru seluas 30 ha ini dibangun mengikuti tradisi suksesnya *superblock* pertama di Surabaya, Tunjungan City seluas 8,5 hektar. Bedanya, Tunjungan City berlokasi di Jl Embong Malang sebagai pusat bisnisnya kota Surabaya, sedangkan Pakuwon City berada di kawasan hunian elit Pakuwon Indah, Surabaya Barat.

Dipilihnya Surabaya Barat, menurut *General Manager* PT Pakuwon Permai – anak perusahaan Pakuwon Group—Sutandi Purnomosidi karena pasarnya sangat potensial. "Kawasan ini dikelilingi oleh lebih dari 30 perumahan menengah atas yang padat dan berkembang sangat pesat. *Spending power*-nya tak kalah dengan Jakarta, atau paling tinggi di Surabaya. Karena pendapatan per bulannya Rp 5 juta ke atas," ungkapnya.

Menilik dari luasnya, Pakuwon City merupakan yang terbesar di Jawa Timur. Pakuwon City ini, seperti kata Sutandi diciptakan sebagai sentrum bisnis baru Surabaya. Segala aktifitas bisnis warga Surabaya akan diproyeksikan di sini.

Superblok Pakuwon City sendiri terdiri atas Pakuwon Trade Center, Supermall Pakuwon Indah, Citywalk, hotel bintang empat, apartemen 20 lantai, kondominium tiga menara, *automart* dan *office park*.

Tak ubahnya proyek lain yang dikembangkan Pakuwon Group, Pakuwon City digeber pembangunannya. Untuk tahap I dibangun Pakuwon Trade Center, Supermall Pakuwon Indah dan City Walk. Ketiga komponen ritel tersebut masing-masing mempunyai luas area 60.000 m2, 90.000 m2 dan 150.000 m2. Sehingga total luasnya mencapai 300. 000 m2.

Supermall Pakuwon Indah (SPI), merupakan proyek yang lebih dulu dilempar ke pasar pada 8 Mei lalu. Terdiri atas tiga lantai, *under ground*, *ground* dan *first floor*. Harga sewanya berkisar antara 45-55 dolar AS/m2/bulan dengan *service charge* 8,2 dolar AS/m2/bulan (kurs 1 dolar=Rp5.000). Ada pun luas bangunan per unitnya antara 40 m2-100 m2.

Sistem pembayarannya juga bisa dicicil. Uang muka cukup 20% dan sisanya boleh dicicil dalam 36 bulan ke depan. Hanya dengan membayar uang muka, para tenan sudah bisa membuka tokonya. Karena serah terima kunci akan dilakukan pada bulan Oktober 2003.

Saat ini, menurut pengakuan Sutandi, SPI sudah mampu meraup 80% tenan. Dua di antaranya Dome Café dan *new image* Matahari Department Store & Supermarket yang buka 24 jam sebagai *anchor tenant*. Peritel milik PT Matahari Putra Prima, Tbk., ini mengambil luas bangunan sebesar 8.000 m2.

Sementara Pakuwon Trade Center (PTC) yang akan *launching* pada Juni ini, terdiri atas 4 lantai. PTC, kata Sutandi, bukan sekadar pusat dagang biasa. Berkonsep *one stop shopping*, PTC dirancang sebagai pusat dagang bernuansa mal. Berlantai granit kelas satu, *air conditioner* super dingin, dan desain interior modern. "Pokoknya senyaman dan seaman mal," promosi Sutandi.

Dari jumlah 1.800 unit kios yang dibangun, hanya 40% atau 720 unit saja yang dijual dengan status hak milik (*strata title*). Sisanya disewakan dengan sistem sewa jangka panjang (*long term lease*)

City Walk, Pakuwon Trade Center dan Supermall Pakuwon Indah bersanding

selama 25 tahun hak pakai.

Sama halnya dengan SPI, PTC pun memberikan cara pembayaran yang sama. Cuma masa angsuran dari sisa cicilannya maksimal 48 bulan ke depan. Asal tahu saja, harga per unit kios PTC ukuran terkecil 3 m2 adalah Rp188 juta, terbesar 10 m2 Rp600 juta. Khusus untuk kios sewa jangka panjang harga *service charge* yang ditetapkan sebesar Rp27.000/m2/bulan.

Tercatat beberapa gerai *brand* luar dan lokal sudah mematok tempat di PTC antara lain, Calvin Klein, Crocodile dan Caroline Kosasih.

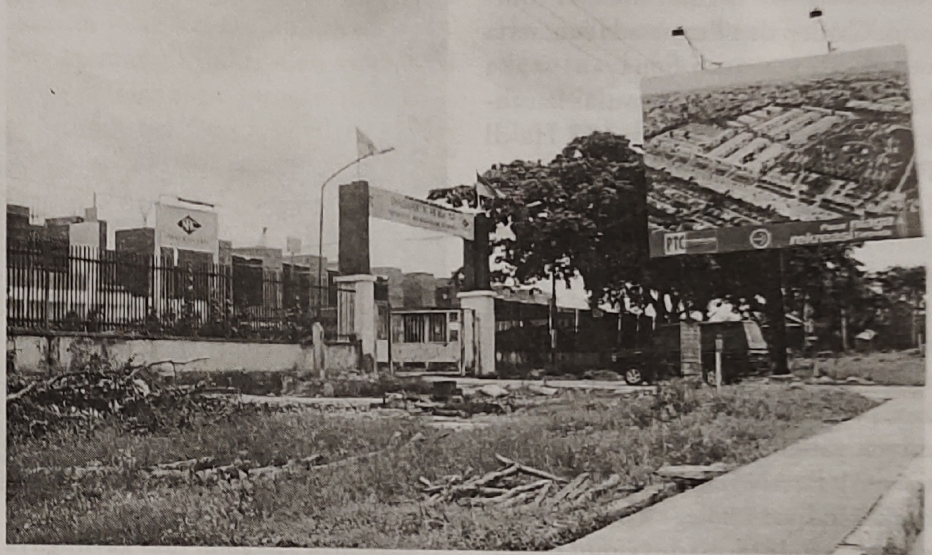
Sedangkan City Walk (CW) merupakan deretan ruko-ruko yang berjumlah 80 unit. Terdiri atas tiga lantai dengan luas bangunan berkisar 10-15m2. Spesifikasi bangunannya sekelas SPI dan PTC. Tak heran jika harga per unitnya ada yang mencapai Rp5 miliar. CW juga dipasarkan dengan sistem sewa jangka panjang selama 25 tahun.

Tenant mix-nya diatur sedemikian rupa hingga menciptakan *point of difference* yang mampu membuat PTC, SPI, dan CW sebagai *leader* area komersial di Surabaya. Sinergi fungsi ketiganya didukung dengan fasilitas tempat parkir berkapasitas 5000 mobil, *convention hall*, *ballroom* yang megah, restoran international, 5 buah *cineplex*, *family entertainment*, dan *Time Zone*. Bukan sekadar pusat belanja, juga rekreasi keluarga yang lengkap dan nyaman.

Yang semakin membuat ketiganya unik adalah dengan dibangunnya jembatan tiga lantai yang menghubungkan deretan ruko CW dengan PTC dan SPI. Saat ini pengerjaan ketiga proyek tersebut telah mencapai 80%. Rencananya akan dibuka serentak pada bulan Nopember 2003.

Tampaknya Pakuwon tak main-main. Untuk mewujudkan konsep *integrated commercial area* ini Grup Pakuwon melibatkan sejumlah *designer* terkenal baik dari dalam maupun luar negeri antara lain; Development Design Group-Baltimore dan Airmas Asri. Nantinya, area komersial ini akan menjadi perpaduan antara mal modern Takashimaya (Jepang) dan Bugis Junction (Singapura) dengan sentuhan khas gaya Indonesia. ■

Palembang Trade Center

Mendahulukan Penyelesaian Hotel

Proyek *multiused* terbesar yang sedang dikebut pembangunannya di Kota Empek-empek adalah Palembang Trade Center (PTC). Pengembangnya adalah PT Pandawalima Halimbersama yang mengambil lahan seluas 21 Ha, bekas areal Patal di Jl R Sukamto.

Sesuai namanya, PTC ini memang dijadikan sebagai pusat perdagangan, dengan bentuk mal dan ruko. Selain itu—makanya diberi julukan juga pusat komersial terpadu—di sini juga ada hotel dan apartemen bintang empat. Mengambil lahan seluas 9 Ha, hotel ini dikonsep sebagai hotel resor dan akan dikelola oleh Novotel. Hotel ini akan dilengkapi dengan fasilitas *banquette* seluas 1000 m2 yang dapat menampung 1250 orang. Dengan konsep ini, maka bangunannya juga didesain dan ditata secara unik.

Luas mal tersebut sebesar 20 ribu m2 yang terbagi atas 4 lantai dan terdiri dari 1000 kios. *Supermarket* akan menjadi pengisi utama ruang di lantai terbawah, sedangkan *department store* akan diletakkan di lantai teratasnya. Berdampingan dengan mal ini adalah kompleks ruko sebanyak 500 unit, yang masing-masing unit setinggi 3 lantai.

Meski pastinya juga akan berisi peritel besar yang berkantor di Jakarta, pengembang itu cukup memilih Palembang sebagai tempat peluncuran perdananya. Menurut agen pemasarnya—juga dari Jakarta—Raine and Horne Sudirman, pemasaran perdana pada 21 Juli 2002 itu berhasil melepas 200 unit kios dan 100 unit ruko.

Sayangnya, pihak pengembang dan pemasar belum mau membocorkan siapa tenan utama PTC. Pasalnya PT Pandawalima Halimbersama saat ini, seperti juga yang terlihat di lapangan, sedang lebih berkonsentrasi pada pembangunan hotelnya. Hal ini tidak lain karena hotel berkapasitas ■